

CA1
FN
-Z015

GOVT



s

ces



Housing


Canada

Goods and Services Tax

CAI
FN (10)
-2015

Housing

Canada



Digitized by the Internet Archive
in 2022 with funding from
University of Toronto

What is the Goods and Services Tax (GST)?

The GST is a 9 per cent consumption tax that will replace the existing federal sales tax on January 1, 1991. The current federal sales tax is badly flawed and harmful to Canada's economy. It is hurting our ability to grow and create jobs.

Why are we replacing the present tax with the GST?

The GST is a key part of this government's plan for securing Canada's economic future.

The GST will achieve three important goals.

- The GST will contribute to the deficit reduction effort and ensure we can continue to pay for programs and services Canadians value.
- The GST is an essential element in the government's plan to make the changes necessary to ensure Canada can compete in the world economy.
- The GST will improve the overall fairness of the tax system. Lower and modest income Canadians will be better off once the GST is in place.

What will be taxed, and what will not?

The best way of ensuring the GST is fair and as simple as possible is to have a very broad base and a generous refundable sales tax credit. The broad base makes it easy for consumers and businesses to understand and operate, and the GST Credit ensures that lower and modest income Canadians are better off.

The GST will apply to virtually all goods and services sold in Canada; however, Canadians will **not be charged tax** when they buy any of the following goods and services:

- basic groceries
- medical devices
- prescription drugs
- residential rents and existing houses
- loans, mortgages, and insurance policies
- health and dental care, including hospital care and nursing home services
- most education services
- daycare services
- legal aid services
- municipal transit and passenger ferry services

O.K., rents and existing houses will not be taxed. What about new house sales?

Houses for resale will not be taxed because the existing tax on building materials means they will have already been taxed.

Newly constructed and substantially renovated houses will be taxed.

Houses are a major expenditure. Won't the new tax add a lot to the price?

No. There will be a \$900 million GST housing rebate system that will pretty well offset any increase in the price of a house resulting from the GST for most new home buyers.

In many parts of the country, price increases will be less than half a per cent. Indeed, many communities should see lower prices as a result of the GST rebate. The main exception will be Toronto, where land prices are extraordinarily high right now. There, house prices will increase by about 1½ per cent.

Who is eligible for the GST housing rebate?

Everyone who buys a principal residence less than \$400,000 will be eligible for the rebate, including people buying single-detached and semi-detached homes, row houses and condominiums.

How does the GST housing rebate work?

It's simple. Right now, just over 4 per cent of the price of a new house is federal tax. So the 9 per cent GST would have increased prices by a little less than 5 per cent.

Through the GST housing rebate, the government will rebate 4.5 per cent of the price of any new or substantially renovated house costing up to \$310,000.

For all houses between \$310,000 and \$350,000, the government will rebate 4.5 percent of \$310,000, or \$13,950.

For new house purchases between \$350,000 and \$400,000, the rebate will be progressively reduced.

Houses that cost more than \$400,000 will not be eligible.

How will the rebate work in practice?

In order to make sure Canadians benefit from the housing rebate right at the time of purchase, the amount of tax charged on the house will simply be reduced by the amount of rebate. So there will not be a lot of paperwork or delay.

Ninety-five per cent of the purchasers of new homes will benefit from the \$900 million GST housing rebate. For most, the rebate will pretty well offset any price increases as a result of the GST.

What is the bottom line impact on my monthly mortgage if I buy a new house once the GST is in place?

The following chart shows the impact on monthly mortgage payments in a number of Canadian cities, based on typical house prices in those cities.

City	Typical House Price (\$)	Impact on Monthly Mortgage (\$)
Halifax	95,000	2
Charlottetown	80,000	(5)
Trois-Rivières	70,000	(3)
Montreal	100,000	6
Toronto	270,000	35
Regina	100,000	4
Edmonton	120,000	3
Vancouver	190,000	13

(These figures are based on a 12 per cent mortgage, amortized over 25 years, with a 25 per cent downpayment. The figures in brackets indicate a reduction.)

What are the benefits of the GST to Canadians?

The benefits of the GST to Canadians are substantial. The GST will:

- increase the output of Canada's economy by about \$9 billion per year. This will translate into higher incomes and a higher standard of living for Canadians;
- increase investment in the Canadian economy and make us more competitive internationally;
- improve the efficient use of our resources in the economy and improve our productivity;
- bring economic gains to all regions of Canada, especially the Prairies and Atlantic Canada;
- create a modern tax system that will improve our exports and allow Canadian producers to compete with importers on a level playing field;
- improve the fairness of the Canadian tax system so that lower and modest income Canadians are better off.

The Goods and Services Tax will contribute to the deficit reduction effort and ensure we can continue to pay for programs and services Canadians value.

For more information about the GST, please call:

1-800-267-6620 (English)

1-800-267-6640 (French)

1-800-267-6650 (telecommunications device for
the hearing impaired)

For additional copies of this brochure, please contact:

Finance Distribution Centre

140 O'Connor Street

Ottawa, Ontario

K1A 0G5

(613) 995-2855



**Department of Finance
Canada**

**Ministère des Finances
Canada**



Pour plus de renseignements au sujet de la

TPS, composez le:

1-800-267-6640 (français)

1-800-267-6620 (anglais)

1-800-267-6650 (appareil de télécommunications
pour malentendants)

**Pour obtenir d'autres exemplaires de cette
brochure, s'adresser au:**

Centre de distribution

Ministère des Finances

140, rue O'Connor

Ottawa (Ontario)

K1A 0G5

(613) 995-2855



Ministère des Finances

Canada

Department of Finance

Canada

Les canadiens seront-ils avantagés par la TPS?

La TPS présente d'importants avantages pour les Canadiens:

- elle accroîtra la production de l'économie canadienne d'environ \$9 milliards par an – ce qui se traduira par une hausse des revenus et du niveau de vie des Canadiens;
- elle stimulera les investissements dans l'économie canadienne et la rendra plus compétitive à l'échelle internationale;
- elle favorisera une utilisation plus efficace des ressources dans l'économie et améliorera notre productivité;
- elle apportera des retombées économiques à toutes les régions du Canada, en particulier les régions des Prairies et de l'Atlantique;
- elle instaurera un régime de taxe moderne qui favorisera nos exportations et permettra aux producteurs canadiens de concurrencer les importations sur un pied d'égalité; et
- elle rendra le régime fiscal canadien plus équitable, et améliorera le sort des Canadiens à revenu modeste.

La taxe sur les produits et services contribuera à l'effort de réduction du déficit et permettra de continuer à financer les programmes et services auxquels les Canadiens sont attachés.

Quel sera l'effet net sur mes paiements hypothécaires, si j'achète une maison neuve une fois la TPS en vigueur?

Le tableau suivant indique l'effet sur les paiements hypothécaires mensuels dans un certain nombre de villes canadiennes, d'après le prix d'une résidence type dans ces villes.

Ville	Prix d'une maison type (\$)	Effet sur les mensualités hypothécaires (\$)
Halifax	95,000	2
Charlottetown	80,000	(5)
Trois-Rivières	70,000	(3)
Montréal	100,000	6
Toronto	270,000	35
Régina	100,000	4
Edmonton	120,000	3
Vancouver	190,000	13

(Ces chiffres supposent une hypothèque à 12 % amortie sur 25 ans, avec un acompte à l'achat de 25 %. Les chiffres entre parenthèses indiquent une réduction.)

Comment fonctionnera la ristourne de TPS sur le logement?

C'est simple. À l'heure actuelle, la taxe fédérale représente un peu plus de 4 % du prix d'une habitation neuve. Par conséquent, la TPS de 9 % accroîtrait les prix d'un peu moins de 5 %.

Grâce à la ristourne de TPS sur le logement, le gouvernement remettra 4,5 % du prix de toute résidence neuve ou ayant subi d'importantes rénovations, dont le prix ira jusqu'à \$310,000. Pour les maisons de \$310,000 à \$350,000, le gouvernement offrira une ristourne égale à 4,5 % de \$310,000, soit \$13,950.

Par contre, la ristourne diminuera progressivement dans le cas de maisons neuves se vendant entre \$350,000 et \$400,000. Les habitations coûtant plus de \$400,000 ne donneront pas droit à la ristourne.

Comment fonctionnera la ristourne en pratique?

Pour que les Canadiens bénéficient de la ristourne dès l'achat, le montant de la taxe facturée sur la résidence achetée sera tout simplement diminué du montant de la ristourne. Ainsi, il n'y aura ni paperasse, ni délai.

Quatre-vingt quinze pour cent des acheteurs de maisons neuves bénéficieront du programme de \$900 millions en ristournes de la TPS sur le logement. Pour la plupart, la TPS compensera à peu près la hausse de prix due à la TPS.

D'accord, les loyers et les habitations existantes ne seront pas taxés. Mais, qu'advient-il des ventes de maisons neuves?

Les maisons destinées à la revente ne seront pas taxées parce que la taxe existante sur les matériaux de construction signifie qu'elles ont déjà été taxées.

Les maisons qui seront construites ou qui subiront d'importantes rénovations seront taxées.

Une maison représente une importante dépense. La nouvelle taxe ne va-t-elle pas ajouter considérablement aux prix des maisons?

Non. Pour la plupart des acheteurs de logements neufs, un nouveau système de ristourne de la TPS sur les logements, représentant \$900 millions, compensera en grande partie la hausse éventuelle du prix des maisons attribuable à la TPS.

Dans bien des régions du Canada, la hausse éventuelle de la TPS sera inférieure à 1/2 %. En fait, pour un bon nombre de localités, la ristourne de la TPS produira une baisse des prix. La principale exception sera Toronto, où les terrains coûtent déjà extrêmement cher. Dans cette ville, les prix des maisons augmenteront d'environ 1 1/2 %.

Qui sera admissible à la ristourne de TPS sur le logement?

Toute personne qui achètera une résidence principale d'un prix inférieur à \$400,000 aura droit à la ristourne, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou semi-détachée, d'une maison en rangée ou d'un condominium.

Qu'est-ce qui sera taxé et qu'est-ce qui ne le sera pas?

La meilleure façon de s'assurer que la TPS sera équitable et aussi simple que possible consiste à l'appliquer à une très large assiette et à accorder un généreux crédit remboursable pour taxe de vente. L'assiette large de la taxe la rendra facile à comprendre et à appliquer pour les consommateurs et les entreprises, et le crédit pour TPS permettra d'améliorer la situation des Canadiens à revenu modeste.

La TPS s'appliquera à presque tous les produits et services vendus au Canada; cependant, les Canadiens **ne paieront pas la taxe** lorsqu'ils achèteront les produits et services suivants :

- les produits alimentaires de base
- les appareils médicaux
- les médicaments sur ordonnance
- les loyers résidentiels et habitations existantes
- les prêts, hypothèques et polices d'assurance
- les soins médicaux et dentaires, y compris les soins hospitaliers et les services en foyer ou maison de repos
- la plupart des services d'enseignement
- les services de garderie
- les services d'aide juridique
- les services de transport municipal et de traversier pour passagers

Qu'est-ce que la taxe sur les produits et services (TPS)?

La TPS est une taxe à la consommation de 9 % qui remplacera la taxe fédérale de vente existante le 1^{er} janvier 1991. L'actuelle taxe fédérale de vente présente de graves défauts et nuit à l'économie canadienne. Elle réduit notre capacité de croissance économique et de création d'emplois.

Pourquoi substituer la TPS à la taxe

actuelle?

La TPS est un élément clé du plan conçu par ce gouvernement pour assurer l'avenir économique du Canada.

La TPS atteindra trois objectifs importants.

- La TPS contribuera à l'effort de réduction du déficit et permettra de continuer à financer les programmes et services auxquels les Canadiens sont attachés.

- La TPS constitue un élément essentiel du plan élaboré en vue d'apporter les changements

nécessaires à la compétitivité internationale de l'économie canadienne.

- La TPS rendra le régime fiscal plus équitable globalement. Le sort des Canadiens à revenu modeste se trouvera amélioré par la mise en

oeuvre de la TPS.

La taxe sur les produits et services

Le logement

Canada

